

Historisches Winzerhaus in Langenlois



Straßenseite Drohne

Objektnummer: 2442_2532

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3550 Langenlois
Wohnfläche:	300,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 220,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,22
Kaufpreis:	547.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

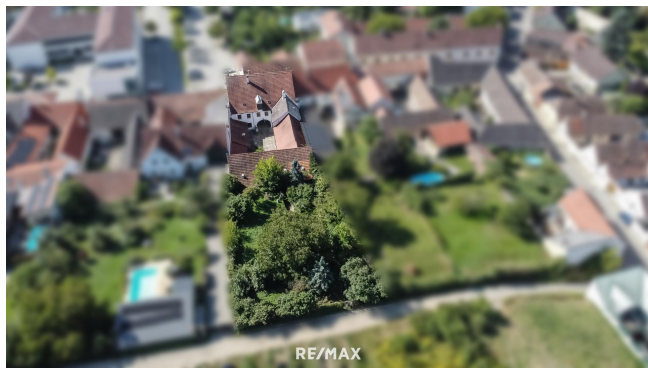


Heribert Angerer, Akad. IM

RE/MAX Balance in Krems
Wachaustraße 18
3500 Krems an der Donau

H +4369910851173

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









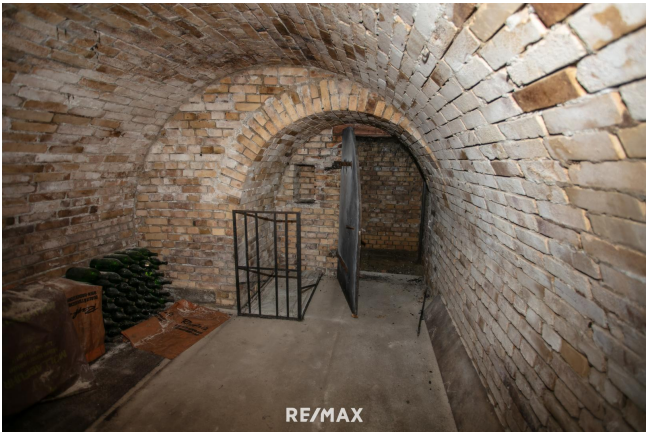
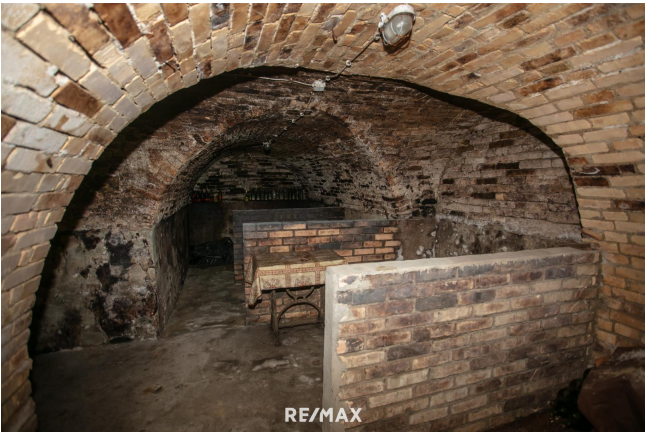










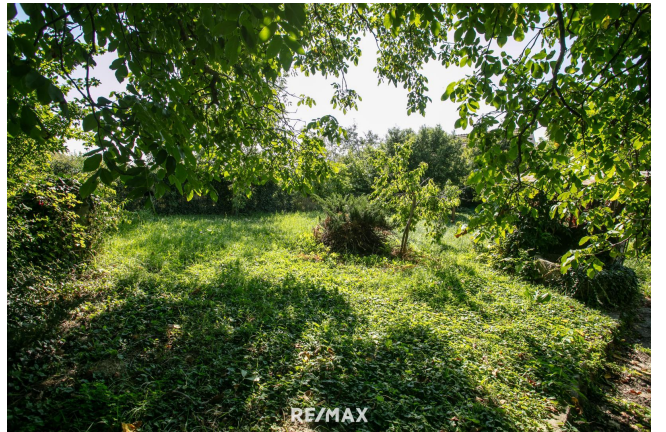














Objektbeschreibung

Historisches Winzerhaus in Langenlois

Zum Verkauf gelangt ein ehemaliges Winzerhaus mit einzigartiger historischer Substanz im Herzen der beliebten Weinstadt Langenlois. Das Ensemble umfasst das Hauptgebäude mit insgesamt 9 Zimmern auf zwei Geschossen, einen ausbaubaren Dachboden, ein klassisches Presshaus, weitläufige Kellerröhren sowie mehrere Nebengebäude, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Ein schöner, geschützter Innenhof bildet das Herzstück der Liegenschaft und vermittelt mediterranes Flair. Über einen idyllischen Weingartenweg ist die Zufahrt zum Garten möglich – ein Detail, das den besonderen Charme dieses Anwesens unterstreicht.

Das Dach wurde ca. 2000 erneuert, die Immobilie befindet sich jedoch insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Um die historische Substanz in eine zeitgemäße Nutzung zu führen, ist eine behutsame Revitalisierung erforderlich. Diese bietet zugleich eine einmalige Chance, modernen Wohnkomfort mit authentischem historischem Charakter zu verbinden.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss Links:

- div. Abstellräume
- Zimmer mit ca. 19 m²
- Stiegenaufgang ins Obergeschoss

Erdgeschoss Rechts:

- Zimmer mit ca. 19 m²
- Bad
- Wohn-Essküche
- Stiegenaufgang ins Obergeschoss

Obergeschoss:

- 7 Zimmer
- Bad
- Küche
- Zugang zum ausbaubaren Dachboden

Beheizt wird das Wohnhaus mit einer Gas-Zentralheizung und Einzelöfen.

Nebengebäude:

- Presshaus (ca. 82 m²) mit 2 Kellerröhren (ca. 43 m² und 80 m² Nutzfläche) und Lastenlift
- Kellerröhre mit ca. 25 m² Nutzfläche
- Diverse Abstellräume zur individuellen Nutzung

Lage:

Die Kamptal-Gemeinde Langenlois gilt als einer der begehrtesten Wohnorte Niederösterreichs. Die Lebensqualität ist hier auf einem sehr hohen Niveau:

- Geschäfte für den täglichen Bedarf, gehobene Gastronomie und gemütliche Heurige liegen in unmittelbarer Umgebung.
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Natur sowie zahlreiche kulturelle Angebote sorgen für Abwechslung und Erholung.
- Die Nähe zur Stadt Krems an der Donau mit ihren renommierten Universitäten (DPU, Donau-Universität, Karl Landsteiner Privatuniversität), ihrem reichhaltigen Kulturangebot und ein großes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, macht die Lage zusätzlich attraktiv.
- Der Naherholungswert der Donau und der Wachau rundet das Angebot ab.

Entfernungen mit dem Auto:

Krems: ca. 12 Minuten

St. Pölten: ca. 30 Minuten

Wien: ca. 50–60 Minuten

Fazit:

Dieses historische Winzerhaus bietet die einmalige Gelegenheit, ein architektonisches Kulturgut in einer der schönsten Weinregionen Österreichs zu neuem Leben zu erwecken. Mit einem klaren Konzept und Fingerspitzengefühl kann hier ein einzigartiges Refugium entstehen, das historischen Charme und modernen Wohnkomfort vereint.

Eine Immobilie für Kenner und Liebhaber – ein Platz mit Geschichte und Zukunft.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 220.4 kWh/(m²a)

Klasse F

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 4.22

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa G

ntenergieeffizienz: